Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada CNPJ nº: 60.868.732/0001-20

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM CNPJ nº: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 2639B-042-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém propriedades para investimento no montante de R$ 137.319 mil, equivalente a 2.649,92% do seu Patrimônio Líquido, avaliadas pelo valor justo com base em laudos de avaliação elaborados por terceiros. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento, por envolver subjetividade na definição das premissas utilizadas nos modelos matemáticos de avaliação do valor justo, representa riscos significativos para fins de auditoria e por este motivo este assunto foi tratado como relevante e área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis para avaliação da existência; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** verificação do contrato de aluguel, recálculo das receitas e exame da liquidação financeira para os valores recebidos durante o período; **(v)** verificação dos contratos de compra e venda e exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o período; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para reconhecimento e mensuração da propriedade para investimento e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por cessão de créditos imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 9 – Obrigações por captações de recursos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo cedeu à Virgo Companhia de Securitização, créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de parte dos imóveis que compõe a sua carteira. Em 31 de dezembro de 2025, as obrigações pelos créditos imobiliários cedidos montavam R$ 166.726 mil, o equivalente a 3.217,41% do seu Patrimônio Líquido. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração, a existência e realização desse passivo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise do contrato de cessão de crédito e termo de securitização; (iii) recálculo do valor contabilizado com base nas premissas firmadas no contrato e termo de securitização; (iv) procedimento de confirmação por circularização da securitizadora; (v) exame da liquidação financeira para os pagamentos de juros e amortizações ocorridos no período; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das obrigações por cessão de créditos imobiliários e o respectivo resultado obtido no período, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

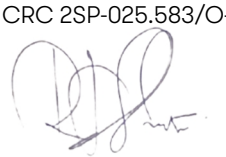
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.
Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.868.732/0001-20)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2025	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	34.444	664,69%
Contas a receber			
Aluguéis a receber	**6**	3.061	59,07%
Outros valores a receber	**21.5**	3.098	59,78%
Outros créditos		471	9,09%
		41.074	**792,63%**
Investimento			
Propriedade para investimento			
Imóvel acabado		86.505	1669,34%
Obras em andamento		59.546	1149,09%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(8.732)	-168,51%
	7	**137.319**	**2649,92%**
Total do ativo		**178.393**	**3442,55%**

Passivo	Notas	31/12/2025	% do PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar		106	2,05%
Obrigações por captação de recursos	**9**	35.082	677,00%
		35.188	**679,04%**
Não Circulante			
Obrigações por captação de recursos	**9**	131.644	2540,41%
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	6.379	123,10%
		138.023	**2663,51%**
Total do passivo		**173.211**	**3342,55%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**13.1**	7.500	144,73%
Gastos com colocação de cotas	**13.4**	(3)	-0,06%
Prejuízos acumulados		(2.315)	-44,67%
Total do patrimônio líquido		**5.182**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**178.393**	**3442,55%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.868.732/0001-20)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios no período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Notas	30/05/2025 a 31/12/2025
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	**10**	14.282
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	(8.732)
		(8.732)
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos		
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**9**	(9.769)
		(9.769)
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por aquisição de imóveis		
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por aquisição de imóveis	**8**	(79)
		(79)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(4.298)**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.711
Receitas de operações compromissadas		58
		2.769
Despesas operacionais		
Taxa de administração e gestão	**11 e 15**	(521)
Outras despesas operacionais	**15**	(265)
		(786)
Prejuízo do período		**(2.315)**
Quantidade de cotas integralizadas	**13.1**	**75.000**
Prejuízo por cota integralizada - R$		**(30,87)**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**69,09**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.868.732/0001-20)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido no período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
		-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	**13.1**	7.500	-	-	7.500
Gastos com colocação de cotas	**13.4**	-	(3)	-	(3)
Prejuízo do período	**12**	-	-	(2.315)	(2.315)
Em 31 de dezembro de 2025		**7.500**	**(3)**	**(2.315)**	**5.182**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.868.732/0001-20)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) no período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/05/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas		58
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		2.711
Recebimento de receitas de aluguéis	**10**	11.221
Pagamento de taxa de administração		(447)
Pagamento (compensação) de IR		(471)
Recebimento (pagamento) de receitas de multas e juros sobre aluguéis		(79)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(272)
Caixa líquido das atividades operacionais		**12.721**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	**7.2**	(59.546)
Aquisição de imóveis para renda	**7.2**	(80.126)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(139.672)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**13.1**	7.500
Pagamento de custos de colocação de cotas	**13.4**	(3)
Recursos captados por meio da emissão de CRI	**9**	175.000
Pagamento de custo de estruturação de dívida	**9**	(4.889)
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos	**9**	(4.040)
Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos	**9**	(9.075)
Pagamento de fundo de reserva e fundo de despesa	**9**	(3.098)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**161.395**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**34.444**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**5.1**	**34.444**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ (60.868.732/0001-20)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 30 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Ativos Industriais Nordeste Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 13 de maio de 2025, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e teve o inicio de suas atividades na data de 30 de maio de 2025. O Fundo é destinado a investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, observada a política de investimentos estabelecida em seu Regulamento, por meio da realização de investimentos, primordialmente, em empreendimentos imobiliários, incluindo a aquisição de imóveis prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, bem como direitos reais sobre bens imóveis, destinados a uso institucional ou comercial, preferencialmente para posterior alienação, locação por meio de contratos atípicos, na modalidade built to suit ou sale and leaseback, ou arrendamento. Adicionalmente, a Classe poderá investir em outros ativos e valores mobiliários permitidos aos fundos de investimento imobiliário, bem como em Ativos Financeiros, inclusive para fins de gestão de liquidez, conforme previsto na Resolução CVM nº 175. O objetivo da Classe não constitui, sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade, liquidez ou preservação de capital, tampouco representa garantia por parte do Fundo ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras

3.3.1 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3.1, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.7 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributári

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025
Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	34.444
	34.444

Estão compostos por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos e vencidos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025
A vencer	3.061
	3.061

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento

	Valor justo 31/12/2025
(1) Corresponde ao empreendimento denominado "Moinho Fortaleza", localizado na Avenida José Sabóia, nº 905, Bairro Vicente Pinzon, Fortaleza/CE, com área tabular de aproximadamente 13.977 m², devidamente matriculado no 5º Registro de Imóveis de Fortaleza.	14.515
(2) Corresponde ao empreendimento denominado "Moinho Bahia", localizado na Av. da França, 863, Comércio, Salvador/BA, CEP: 40.010-000 e possui área total de 5.185,00 m². Devidamente cadastrado perante a Prefeitura Municipal d Salvador sob a inscrição municipal nº065134-6.	122.804
	137.319

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Aquisição de imóveis para renda	80.126
Pagamento de benfeitorias, custas de registros e outros	59.546
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(8.732)
Obrigações por aquisição de imóveis - Nota 8	6.379
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**137.319**

7.3 Avaliação a valor justo

	31/12/2025			
Empreendimento	**Percentual de vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Moinho Fortaleza	0%	10 anos	14,32% a.a	13,31% a.a.
Moinho Bahia	0%	10 anos	16,62% a.a	28,44% a.a.

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CLA Brasil, datado de novembro de 2025, e aprovado pela administração no mesmo mês. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A CLA Brasil oferece serviços de Audit & Assurance com foco em qualidade técnica, ética e visão estratégica. A atuação é baseada em uma abordagem personalizada, uso de tecnologias avançadas e geração de insights que vão além da análise numérica, contribuindo para o fortalecimento da confiança, mitigação de riscos e suporte a decisões mais informadas.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

	31/12/2025
Obrigações por aquisição de imóveis	6.300
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por aquisição de imóveis	79
	6.379

O saldo apresentado no período é referente a aquisição do imóvel "Moinho Fortaleza" que ocorreu em junho de 2025 pelo pagamento total de R$10.500, sendo paga uma parcela no valor de R$4.200 no ato e outra de R$6.300, a ser reajustada mensalmente pelo IPCA até o efetivo pagamento, com vencimento na data da lavratura da Escritura Pública de transferência definitiva do Imóvel.

Movimentação do período

Valor de aquisição de propriedades para investimento	86.505
Pagamento de aquisição de propriedades para investimento	(80.126)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**6.379**

9. Obrigações por captações de recursos

	31/12/2025
Obrigações por captação de recursos (circulante)	35.082
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	131.644
	166.726

Em 08 de agosto de 2025, através de Fato Relevante, o Fundo informou que a Classe assinou um Contrato de Build to Suit(BTS), por meio de um novo contrato de locação na modalidade atípica pelo prazo de 240 meses com a locatária GRANDE MOINHO CEARENSE S.A. Paralelamente, foi realizada a cessão da locação para fins de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), envolvendo a locação do imóvel industrial denominado "Moinho Salvador". A estrutura da operação foi desenhada para viabilizar a aquisição de um imóvel industrial localizado em Salvador/BA por meio da celebração de um contrato de locação na modalidade BTS. Esse contrato possui cláusula de condição suspensiva, vinculando sua eficácia à lavratura da escritura de compra e venda d imóvel, garantindo segurança jurídica a Classe quanto à efetiva aquisição do ativo. A locação foi firmada na modalidade atípica, com prazo de 240 meses, o que proporciona previsibilidade e estabilidade de receita da Classe no longo prazo. A partir dos recebíveis gerados por esse contrato, foi estruturada a 292ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), realizada pela Virgo Companhia de Securitização, no valor de R$ 175.000. Os recursos captados por meio da emissão foram integralmente utilizados para o pagamento do imóvel, permitindo ao Fundo realizar a aquisição sem necessidade de desembolso imediato de capital próprio. A taxa de remuneração do CRI é de 105% CDI a.a.

As amortizações de principal e juros da série 292ª ocorrerá mensalmente, se iniciando em setembro de 2025 e se encerrando em março de 2035.

Movimentação do período

Recursos captados por meio da emissão Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**175.000**
Pagamento de custo de estruturação de dívida	(4.889)
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos	(4.040)
Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos	(9.075)
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	9.769
Diferimento de despesa de estruturação de dívida	(39)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**166.726**

O montante registrado na rubrica Outros valores a receber refere-se basicamente a valores de Fundo de Reserva e Fundo de Despesa relativos ao Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

10. Receita de aluguéis

	31/12/2025
Receita de alugueis	14.282
	14.282

As unidades de locações dos imóveis, pela qual o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No período findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 11.221.

Movimentação do período

Receitas de aluguéis	14.282
Recebimento de receitas de aluguéis	(11.221)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**3.061**

11. Encargos e taxa de administração e gestão

	31/12/2025
Taxa de administração e gestão	521
	521

As seguintes remunerações serão devidas pela classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa de administração: 0,17% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado: (i) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da classe de cotas do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 20, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária que vier a substituí-lo. A Taxa de Administração será paga líquida dos tributos sobre ela incidentes, com exceção do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro ("CSL") ou quaisquer outros tributos que vierem a substituí-los.
Taxa de gestão: 0,58% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado : (i) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da classe de cotas do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 50, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária que vier a substituí-lo. A Taxa de Gestão será paga líquida dos tributos sobre ela incidentes, com exceção do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro ("CSL") ou quaisquer outros tributos que vierem a substituí-los. Não integram a Base de Cálculo da Gestão a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo investido em fundos de investimento que estejam sob gestão do Gestor.

Não serão cobradas taxa de ingresso, saída ou performance.

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no décimo terceiro dia útil do mês subsequente ao do recebimento da receita. Em caso de distribuição mensal, eventual saldo de resultado porventura não distribuído como antecipação será pago até o último dia útil dos meses de setembro e março, após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2025**
Prejuízo do período	(2.315)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.732
Despesas com correção e atualização monetária	694
(Receitas)/Despesas operacionais não pagas/recebidas	111
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**7.222**
Retenção de rendimentos (*)	(7.222)
Rendimentos apropriados	**-**
Rendimentos líquidos pagos no período	**-**
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**-**
% do resultado exercício declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	0%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(7.222)

(*) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas foi deliberada a aprovação da não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo, com base em balanço semestral. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento do Fundo, para posterior distribuição aos Cotistas.

13. Patrimônio Líquido

13.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2025	
	Quantidade	**R$**
Cotas de investimentos subscritas e integralizadas	75.000	7.500
	75.000	**7.500**
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,00

13.2 Emissão de novas cotas

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado as condições descritas no Regulamento.

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 30 de maio de 2025 a 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas.

13.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025
Gastos com colocação de cotas	3
	3

No período de 30 de maio de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$ 3, que foram registradas em conta redutora do patrimônio líquido.

13.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias do (s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No período de 30 de maio de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não constituiu reserva de contingência

14. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025
Prejuízo do período	(2.315)
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	7.500
Gastos com colocação de cotas	(3)
Total das adições/deduções	**7.497**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**-30,88%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

15. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025	
	Valores	**Percentual**
Taxa de administração e gestão	521	5,96%
Outras despesas operacionais	265	3,03%
	786	**8,99%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**8.748**

16. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa c de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

18. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

19. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 11 e 15.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	34.444	-	34.444
Propriedade para investimento	-	-	137.319	137.319
Total do ativo	**-**	**34.444**	**137.319**	**171.763**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para Investimento).

21 Outras informações

21.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21.3 Em 18 de junho de 2025, através de Fato Relevante, o Fundo informa que a Classe assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel ("Contrato"), tendo por objeto a compra de um terreno localizado na Avenida José Sabóia, nº 905 – Fortaleza, CE, com área total de 13.977,17m² ("Imóvel"). O montante total pela compra do Imóvel é de R$ 10.500 a ser pago da seguinte forma: 1ª Parcela: R$ 4.200, a ser paga em até 1 dia útil após a data da assinatura do Contrato; 2ª Parcela: R$ 6.300, a ser reajustada mensalmente pelo IPCA até o efetivo pagamento, com vencimento na data da lavratura da Escritura Pública de transferência definitiva do Imóvel.

21.4 Em 08 de agosto de 2025, através de Fato Relevante, o Fundo informa que a Classe assinou um Contrato de Build to Suit(BTS), por meio de um novo contrato de locação na modalidade atípica pelo prazo de 240 meses com a locatária GRANDE MOINHO CEARENSE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.199.805/0001-55 ("Locatária"), cuja eficácia está condicionada à formalização da escritura de aquisição do imóvel, conforme previsto contratualmente. Paralelamente, foi realizada a cessão da locação para fins de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), envolvendo a locação do imóvel industrial denominado "Moinho Salvador", localizado na Avenida Estados Unidos, nº 863, Bairro Comércio, Salvador - BA, com área total de 5.075,90 m² ("Unidade"). A estrutura da operação foi desenhada para viabilizar a aquisição de um imóvel industrial localizado em Salvador/BA por meio da celebração de um contrato de locação na modalidade BTS. Esse contrato possui cláusula de condição suspensiva, vinculando sua eficácia à lavratura da escritura de compra e venda do imóvel, garantindo segurança jurídica a Classe quanto à efetiva aquisição do ativo. A locação foi firmada na modalidade atípica, com prazo de 240 meses, o que proporciona previsibilidade e estabilidade de receita da Classe no longo prazo. A partir dos recebíveis gerados por esse contrato, foi estruturada a 292ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), realizada pela Virgo Companhia de Securitização, no valor de R$ 175.000. Os recursos captados por meio da emissão serão integralmente utilizados para o pagamento do imóvel, permitindo ao Fundo realizar a aquisição sem necessidade de desembolso imediato de capital próprio. Estima-se que a operação gere impacto positivo de R$ 38,66 por cota para a Classe, sem considerar o impacto futuro das despesas que a emissão do CRI irá gerar no resultado da Classe.Essa operação reforça a estratégia da Classe de investir em ativos industriais com contratos de longo prazo e estrutura financeira eficiente, promovendo geração de valor e previsibilidade de receita para os cotistas.

21.5 Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de Outros valores a receber no montante de R$ 3.098 está representado pelo saldo de repasses a receber da securitizadora.

22. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *